

鳥羽市空家等対策計画：現況・課題と対応の方向性（計画の枠組み案）

第1章 空家等対策計画の目的と位置付け

空家対策特別措置法第6条第1項に規定する「鳥羽市空家等対策計画」を策定する。（計画期間：令和4年度から令和8年度）

第2章 鳥羽市の空家等をとりまく現状

主な問題点

【空家等の発生の問題】

- ①ここ5年間で空家等が急増しており、人口減少や高齢化の進行により、さらに増加していくことが予想される。（表1参照）
- ②相続人不在や相続手続きが適切にされていないため、管理者が不明である。（図1参照）

【空家等の利活用の問題】

- ③売却や賃貸先が見つからないため、放置されているケースが多い。（図2参照）
- ④解体や修繕して貸したいが費用が捻出できないため、利活用されていない。（図2参照）
- ⑤空家等を売却・賃貸する場合、家具等の処分をする場合などの業者情報の提供が求められている。（図4参照）

【空家等の管理の問題】

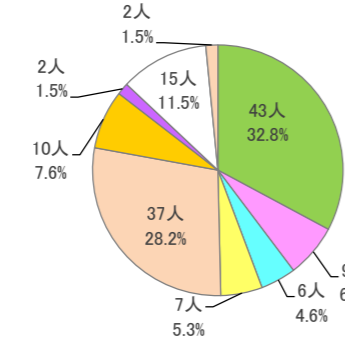
- ⑥遠方に居住していることや、身体的・年齢的に大変で、空家等が管理されていないケースが多くみられる。（図3参照）
- ⑦維持管理費の負担や手間などに対する所有者等の負担軽減が求められている。（図4参照）
- ⑧鳥羽地区や離島地区には、管理不全空家等が多数存在しており、定住促進や地域振興への意識低下を招いていると想定される。（図5参照）

表1 総住宅数、空き家数及び空き家率の推移

	平成20年			平成25年			平成30年		
	鳥羽市	三重県	全国	鳥羽市	三重県	全国	鳥羽市	三重県	全国
総住宅数	9,580	791,000	57,586,000	10,110	831,200	60,628,600	10,160	853,700	62,407,400
空き家数	2,080	104,600	7,567,900	2,120	128,500	8,195,600	2,740	129,600	8,488,600
空き家率	21.7%	13.2%	13.1%	21.0%	15.5%	13.5%	27.0%	15.2%	13.6%

出典：「平成20・25・30年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

図1 空家となった理由



- 転居したため
- 転勤、施設入所、入院等で長期不在なため
- 売地にしてあるが、購入者が見つからないため
- 取得したが住んでいない(使っていない)ため
- 相続により取得したが、住む人(使う人)がいないため
- 相続人が決まらないため
- 店舗・作業所として利用していたが、仕事を辞めたため
- その他
- 無回答

図2 今後の利活用について困っていること

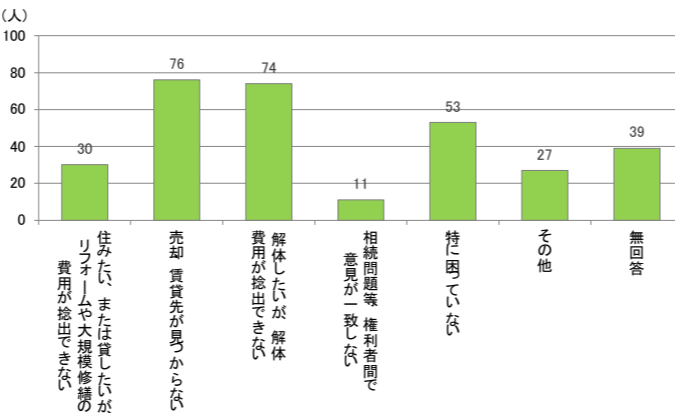
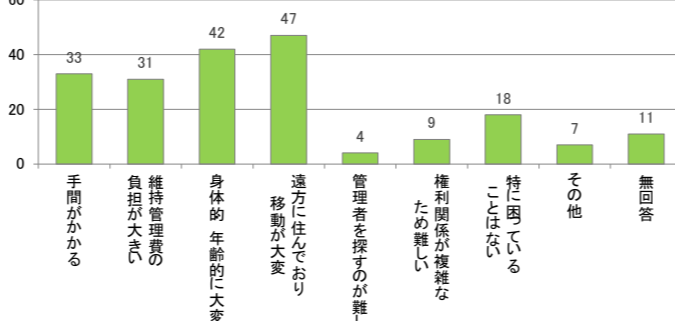


図3 維持管理で困っていること



- ほぼ修繕の必要がない
- 改修工事等により再利用が可能
- 老朽化が著しい
- 危険度が高く解体が必要
- 判定不能

図5 空家等現地調査のうち空家の各地域の判定別割合

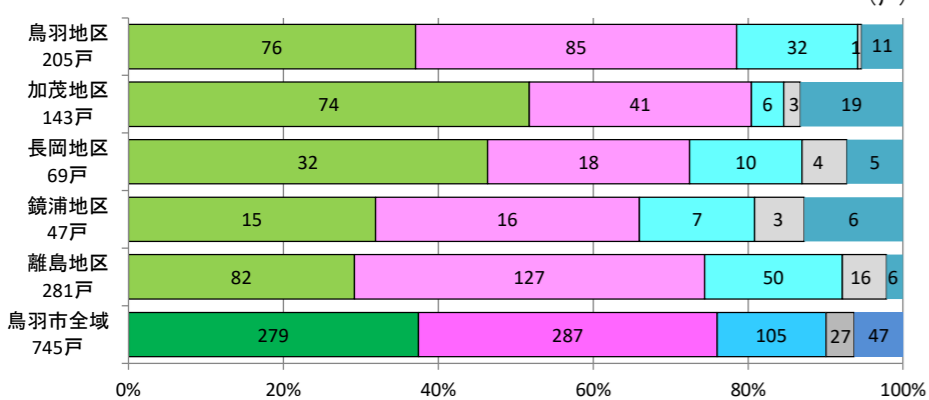
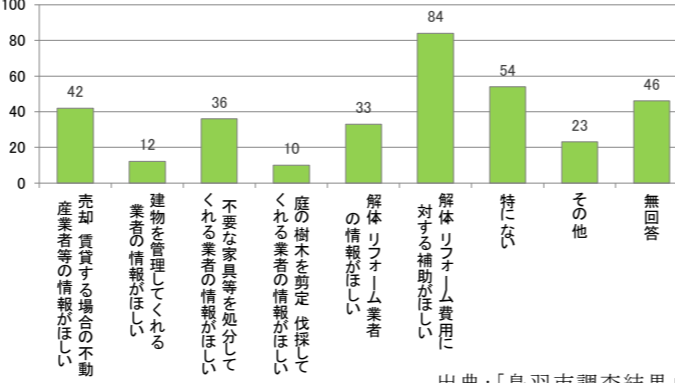


図4 空き家の活用や管理に関する行政への期待



出典：「鳥羽市調査結果」

主な課題

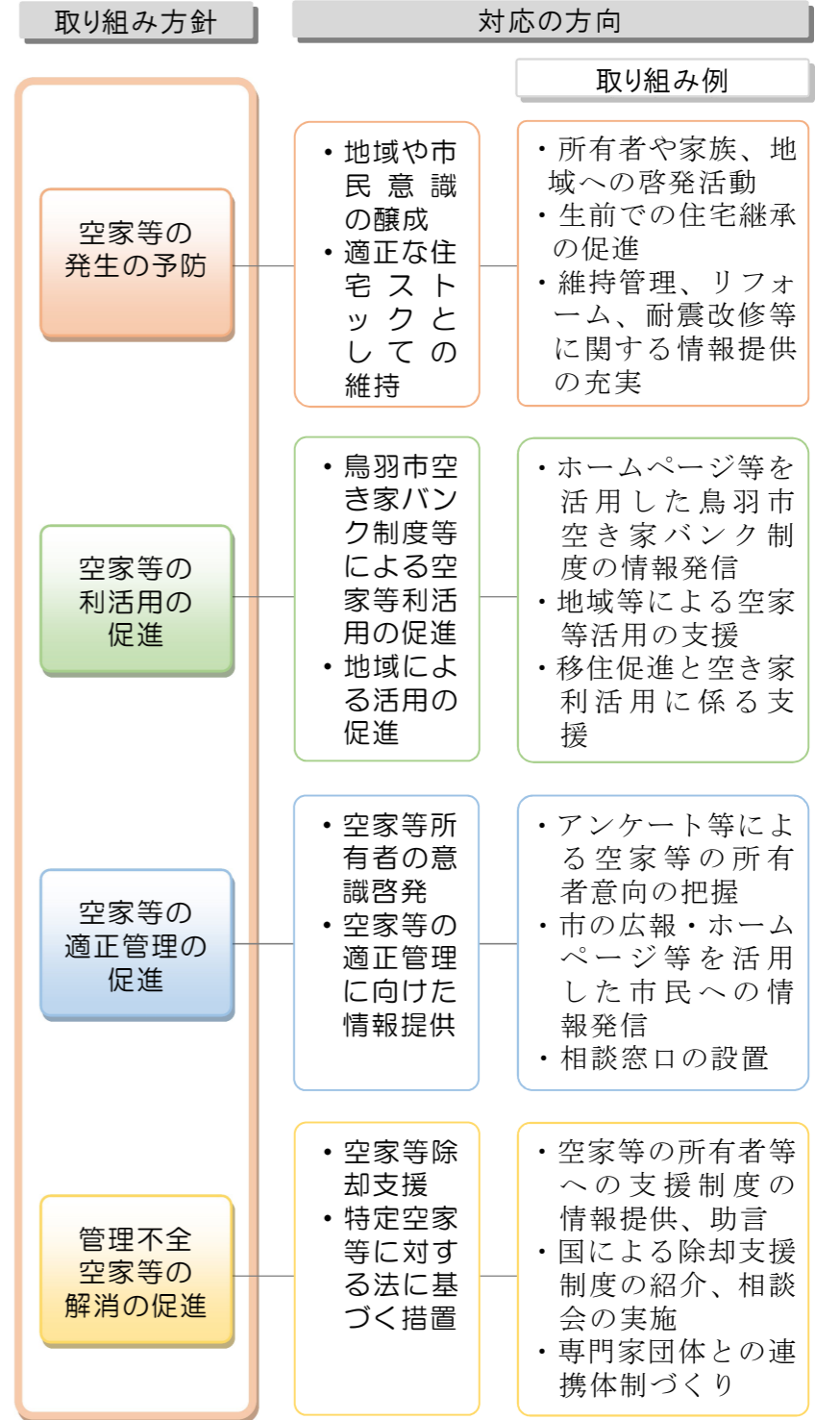
- 空家等が周辺環境に影響する問題について所有者の認識不足の解消が必要。
- 相続手続きなど、生前から対応を行う重要性などの周知が必要。
- 利活用について、不動産として提供しやすい環境づくりが必要。
- 空家等が流通しやすい市場の誘導が必要。
- 空家等について、気軽に相談できる環境づくりや役立つ情報の提供が必要。
- 空家等所有者と持続的な連絡体制を確保することが必要。
- 空家等の改修や除却に係る、所有者等の負担軽減が必要。
- 倒壊の危険性が高い空家等は、改善指導や強制的な対応が必要。



柱・はりの破損や変形が著しく崩壊の危険がある例(国土交通省資料)

第3章 空家等対策の基本的な姿勢と基本方針

第4章 具体的な施策  
第5章 特定空家に関する措置



第6章 空家等に関する実施体制

空家等対策計画の推進に係る協議会	必要に応じて今後設置を検討
庁内各課	空家等に係る施策の方向を共有するとともに、市民や所有者等からの相談・通報等に対応するため、一元的な窓口を設置
その他関係機関	各専門分野の協力を求める(相談会の実施等)